



Vrijstelling OV wegens improductiviteit in Vlaams Gewest

Auteur(s): Stefaan Van
Crombrugge

Editie: 1498 p. 10

Publicatiedatum: 23 november 2016

Rechtbank/Hof: Gent

Datum van uitspraak: 15 maart 2016

Wetboek: W.I.B. 92

Artikel: 257

Vrijstelling OV wegens improductiviteit in Vlaams Gewest

In het Vlaams Gewest wordt op aanvraag van de belanghebbende kwijtschelding of proportionele vermindering van de onroerende voorheffing verleend voor zover het belastbare inkomen ingevolge artikel 15 WIB 1992 kan worden verminderd (art. 2.1.5.0.2, § 1, 3° VCF). Dat is het geval wanneer een niet gemeubileerd gebouw onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht. Maar er kan geen kwijtschelding of proportionele vermindering worden verleend indien het onroerend goed langer dan twaalf maanden niet in gebruik is genomen, rekening houdende met het vorige aanslagjaar (art. 2.1.5.0.2, § 2 VCF). Daarop bestaan dan weer enkele uitzonderingen, o.m. voor onroerende goederen waarvan door toedoen van een ramp, overmacht, een lopende gerechtelijke of administratieve procedure of onderzoek, of een niet-afgehandelde procedure van erfenis de belastingplichtige zijn zakelijke rechten niet kan uitoefenen (art. 2.1.5.0.2, § 2, al. 1, 3° VCF). Deze uitzonderingsregeling gaat terug op rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Het is vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof dat het vereiste dat het onroerend goed niet langer dan 12 maanden niet in gebruik is genomen, strijdig is met het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel wanneer het gaat om een goed onderhouden gebouw dat leegstaat om redenen onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige.

De vrijstellingsvereiste dat de improductiviteit die langer dan 12 maanden duurt, onafhankelijk moet zijn van de wil van de belastingplichtige, is ingegeven door de bedoeling om leegstand en verkrotting gedurende te lange tijd tegen te gaan wanneer deze door de belastingplichtige in de hand gewerkt wordt of in stand gehouden wordt om gebruik te maken van de tijd teneinde zich een voordeel te verschaffen (bv. een hogere verkoopwaarde van het onroerend goed door een evolutie op de markten of door een wijziging in de bestemming op het vlak van ruimtelijke ordening of door eigen wijzigingen in bouwplannen om een hoger rendement te verkrijgen).

Een belastingplichtige was voor 1/3 mede-eigenares van een onroerend goed. Op dat onroerend goed werd in 2007 bewarend beslag gelegd in het kader van een strafrechtelijk onderzoek met betrekking tot huisjesmelkerij. In het daaropvolgend strafproces stonden de twee andere mede-eigenaars als beklaagden terecht en kwam de belastingplichtige zelf vrijwillig tussen. De correctionele rechtbank verklaarde heel het onroerend goed verbeurd. Uiteindelijk werd het in 2013 door het hof van beroep enkel ten belope van het aandeel van de twee andere mede-eigenaars verbeurdverklaard.

Met betrekking tot het aanslagjaar 2012 vraagt de belastingplichtige kwijtschelding van haar aandeel in de onroerende voorheffing, wegens improductiviteit die het gevolg was van de verbeurdverklaring door de correctionele rechtbank. De fiscus weigert dat. Het hof van beroep te Gent staat de kwijtschelding toe.

Het hof stelt vast dat het onroerend goed gedurende het volledige jaar 2012 het voorwerp was van een inbeslagname en verbeurdverklaring. Ook al werd die verbeurdverklaring finaal niet gehandhaafd ten aanzien van de belastingplichtige, toch was dat een juridische toestand die de belastingplichtige in 2012 belet heeft om het onroerend goed productief te maken. Uit niets blijkt dat de belastingplichtige betrokken was bij de huisjesmelkerij waarvoor de twee andere mede-eigenaars correctioneel veroordeeld zijn. Evenmin blijkt dat zij in de mogelijkheid was het misdrijf van de twee andere mede-eigenaars te vermijden of ongedaan te maken.

Gent 15 maart 2016